Expediente:

Cuaderno: Principal Escrito 01
Sumilla: Interpone Demanda de Prescripción Adquisitiva

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL:

JUAN MANUEL WILFREDO ARAUJO AQUINO, identificado con DNI XXXXXXXX y doña JUANfa Bertha Cárdenas de ARAUJO, identificada con DNI XXXXXXXX y ambos con domicilio en XXXXXXXX, JUAN Luis Bustamante y Rivero; señalando casilla electrónica Nro. XXX, con casilla física XXXX, y domicilio procesal en XXXXXXXX, distrito, provincia y departamento de Arequipa, a Ud. Respetuosamente, digo:

I.- DEL DEMANDADO:

La presente acción debería ser dirigida ante en contra de Ysabel VARGAS FARFAN y Marco Antonio GUERRERO CUEVA, ambos fallecidos propietarios del bien, sin embargo, en la partida registral partida XXXXXXX del Registro de la Propiedad Inmueble, a cargo de la Zona Registral No. XH-Sede Arequipa, a la actualidad plenamente inscrito solo se encuentran los sucesores:

a. - PEDRO ROSENDO GUERRERO ESPINOZA,

A quien se le deberá de notificar en: XXXXXXXX, distrito Miradores, provincia y departamento de Arequipa.

b.- HENRY ANTONIO GUERRERO ESPINOZA

A quien se le deberá de notificar en: XXXXXXXX, distrito Miradores, provincia y departamento de Arequipa.

c.- PILAR GUERRERO ESPINOZA

A quien se le deberá de notificar en: XXXXXXXX, distrito Miraflores, provincia y departamento de Arequipa.

d.- CECILIA IMELDA GUERRERO GUERRA

A quien se le deberá de notificar en: XXXXXXXX, distrito Miraflores, provincia y departamento de Arequipa.

e - **CLAUDIA ISABEL ARAUJO CÁRDENAS DE CARPIO**

DNI XXXXXXXX dirección XXXXXXXX - Cerro Colorado

f.- **FILOMENA NORKA VARGAS TAPIA**
DNI XXXXXXXX dirección XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- AREQUIPA.
g. - **JUAN ANTONIO GUERRERO ESPINOZA:**
DNI XXXXXXXX dirección XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- AREQUIPA.

II.- PETITORIO

INTERPONGO DEMANDA DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO; mediante acumulación Objetiva, Originaria y accesoria de pretensiones:

2.1.- Pretensión Principal: A fin de que se me declare propietario: solicito la prescripción adquisitiva con saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas del bien inmueble sito en Urb. La Melgariana Mza. D, Lote 33, segundo piso, JUAN Luis Bustamante y Rivero, provincia y departamento de Arequipa, el mismo que se halla inscrito en **la partida 01167725 del Registro de la Propiedad Inmueble,** a cargo de la Zona Registral No. XH-Sede Arequipa, bien inmueble en el que existen construcciones de una planta ubicada en el segundo piso, compuesta por una sala comedor, una cocina, un baño, un lavadero de ropa y dos dormitorios, así como un pequeño patio; También unas gradas que se encuentran desde el primer piso al segundo, a exclusividad.

2.2.- Pretensión accesoria: amparada la pretensión principal se disponga la inscripción en la partida 01167725 del Registro de la Propiedad Inmueble, a cargo de la Zona Registral No. XH-Sede Arequipa, de mi derecho de propiedad, conforme a la sentencia que previo debido procedimiento expedirá vuestro Despacho.

III.- FUNDAMENTOS DE HECHO

3.1. - Que los recurrentes desde hace más de 10 años, vienen ejerciendo la posesión sobre el bien inmueble sito en la Urb. La Melgariana, Mza. D, Lote 33, segundo piso, JUAN Luis Bustamante y Rivero, provincia y departamento de Arequipa, el mismo que se halla inscrito en la partida 01167725 del Registro de la Propiedad Inmueble, a cargo de la Zona Registral No. XH-Sede Arequipa, bien inmueble de material noble, en el que existen construcciones compuesta por una sala comedor, una cocina, un baño, un lavadero de ropa y dos dormitorios, así como un pequeño patio; así como unas gradas que se encuentran desde el primer piso al segundo, a exclusividad, asimismo los aires de dicho departamento, bien que se encuentra inscrito actualmente a nombre de la sucesión del demandado Marco Antonio GUERRERO CUEVA e Ysabel VARGAS FARFAN.

3.2. - Que la posesión que he señalado ha vengo

ejerciendo desde noviembre del 2002, fecha en la cual la anterior propietaria de los demandados, de nombre Ysabel VARGAS FARFAN, nos hizo entrega de la posesión del bien en forma verbal y por tanto no existe documento alguno; dicha posesión la detenté a título de uso como si fuéramos propietarios.

3.3. - Sin embargo, la posesión que he referido la he ejercitado "sin reconocer ni siquiera en una perspectiva subjetiva o sicológica" la existencia de dueño alguno, prueba de ello es que, desde más de 10 años, cuento con los documentos y testigos que acreditan que he realizado acciones de posesión, puesto que, al entregarme el uso del bien, consideré que era yo quien ejercía la titularidad del dominio del mismo, al no reconocer propietario alguno.

3.4. - Que la posesión sobre el bien inmueble aludido la hemos venido ejercitando en forma continua, esto es sin interrupciones; pacífica, pues no ha mediado violencia alguna en su adquisición ni durante su ejercicio; y púbica como propietario durante el plazo previsto en ley para la prescripción adquisitiva larga o extraordinaria, esto es más de 10 años.

3.5. - Que para efectos de la presente debe tenerse en cuenta lo que establecen el Código Civil en sus Arts. Artículo 896 en el que se define la posesión como el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad; y, que en ese sentido la hemos venido ejercitando en la forma prescrita por ley, pero haciendo la aclaración que dicha posesión la he ejercitado a título de propietario esto es con *ANIMUS DOMINI.*

3.6. - Que conforme lo establece el Art. 950 del C.C., que a la letra dice: *la propiedad Inmueble se adquiere por prescripción mediante la* ***POSESIÓN CONTINUA, PACÍFICA Y PÚBLICA COMO PROPIETARIO DURANTE DIEZ AÑOS (lata);*** Que en ese orden de ideas y conforme a lo expuesto anteriormente, el recurrente cuenta y cumple con los requisitos que prevé la norma sustantiva para tal efecto.

3.7. - *SEGÚN LA DOCTRINA LA USUCAPION PUEDE DEFINIRSE COMO* ***UNA INVESTIDURA FORMAL MEDIANTE LA CUAL UNA POSESIÓN SE TRANSFORMA EN PROPIEDAD.*** Es pues algo más que un nuevo medio de prueba de la propiedad o un mero instrumento al servicio de la seguridad del tráfico, **es la identidad misma de la propiedad como investidura formal ligada a la posesión, PERO NO CUALQUIER CLASE DE POSESIÓN DEBE SER A TÍTULO DE PROPIETARIO AL MARGEN DE LOS DEMÁS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN LEY, elementos que hemos cumplido.**

3.8. - Que conforme lo referido y lo previsto en el Art. 950 del C.C., como se dijo anteriormente, importa que se HA DE ACREDITAR. DE MANERA INDUBITABLE LA POSESIÓN CONSTANTE, PACÍFICA, CONTINUA, PÚBLICA COMO PROPIETARIO, ES DECIR EL ANIMUS DOMINUS, LO QUE IMPORTA QUE TODO POSEEDOR DE UN BIEN QUE PRETENDE ADQUIRIRLO POR USUCAPION DEBE EJERCITAR LOS ATRIBUTOS

DE LA PROPIEDAD, COMO LEGÍTIMO PROPIETARIO, ES DECIR, LA POSESIÓN DEBE SER ANIMUS DOMINI; por tanto, haberse comportado como tal, cumpliendo las obligaciones y ejerciendo los derechos inherentes a ella.

3.9. - Que, ante lo expresado precedentemente, considero haber ejercitado mi posesión en la forma expresada, esto es a título de propietario, y prueba de ello son los documentos que anexo a la presente, en ese sentido planteo la demanda de prescripción adquisitiva de dominio con la finalidad de que se declare al recurrente propietario por prescripción adquisitiva del bien descrito en el petitorio.

IV. FUNDAMENTACION JURIDICA DE ORDEN CONSTITUCIONAL:

3.1. - Art. 2 numeral 16 de la Constitución Política de 1993, que regula que toda persona tiene derecho a la propiedad y a la herencia.

3.2. - Art. 70 de la Constitución Política de 1993, que regula el derecho de propiedad, SANCIONANDO QUE DICHO DERECHO NO ES ABSOLUTO, puesto que puede extinguirse conforme a la ley de la materia, como en el caso en concreto.

DE ORDEN SUSTANTIVO:

4.1. - Art. 896 del C.C., que regula la noción de posesión, definiéndola como el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad.

4.2. - Art. 950 del C.C., que regula la institución de la prescripción adquisitiva de dominio, señalando que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.

4.3. - Art. 951 del C.C. que establece que LA ADQUISICION POR PRESCRIPCION DE UN BIEN MUEBLE REQUIERE LA POSESION CONTINUA, PASIFICA Y PUBLICA COMO PROPIETARIO DURANTE DOS AÑOS SI HAY BUENA FE" así se exige los siguientes requisitos:

* Posesión continúa, implica que no tenga interrupciones
* Posesión pacifica es decir que este exenta de violencia implicando que ni la adquisición ni la continuidad de la posesión debe basarse en circunstancias que impliquen el uso de coacción moral o fuerza.
* Posesión publica es decir que quien posee no debe temer que su posesión sea conocida. Que se posea como propietarios, es decir que la posesión sea de tal calidad que publicite propiedad.

4.4. - Art. 952 del C.C. que señala que para la declaración judicial de prescripción adquisitiva puede entablar juicio para que se le declare propietario. La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para

cancelar el asiento en favor del antiguo dueño.

DE ORDEN ADJETIVO:

4.5. - Art. 486 del C.P.C., que señala que se tramita como proceso abreviado entre otros el proceso de título supletorio, prescripción adquisitiva y rectificación de áreas o linderos.

4.6. - Art. 488 del C.P.C., que regula la competencia de vuestro Despacho, al ser competentes para conocer los procesos abreviados los Jueces Civiles, los de Paz Letrados, salvo en aquellos casos en que la ley atribuye su conocimiento a otros órganos jurisdiccionales. Los Juzgados de Paz Letrados son competentes cuando la cuantía de la pretensión es mayor de cien y hasta quinientas Unidades de Referencia Procesal; cuando supere este monto, los Jueces Civiles.

4.7. - Art. 504 del C.P.C, que establece que se tramita como proceso abreviado la demanda que formula petición del poseedor para que se le declare propietario por prescripción.

4.8. - Art. 505 del C.P.C., que regula los requisitos especiales de la demanda de prescripción además de los generales previstos en los Arts. 424 y 425 del mismo código como son:

1. Se indicará en todo caso: el tiempo de la posesión del demandante y la de sus causantes; la fecha y forma de adquisición; la persona que, de ser el caso, tenga inscritos derechos sobre el bien; y, cuando corresponda, los nombres y lugar de notificación de los propietarios u ocupantes de los bienes colindantes.

2. Se describirá el bien con la mayor exactitud posible. En caso de inmueble se acompañarán: planos de ubicación y perimétricos, así como descripción de las edificaciones existentes, suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado y debidamente visados por la autoridad municipal o administrativa correspondiente, según la naturaleza del bien; y, cuando sea el caso, certificación municipal o administrativa sobre la persona que figura como propietaria o poseedora del bien.

El Juez podrá, si lo considera necesario, exigir la presentación de los comprobantes de pago de los tributos que afecten al bien.

3. Tratándose de bienes inscribibles en un registro público o privado, se acompañará, además, copia literal de los asientos respectivos de los últimos diez años, si se trata de inmuebles urbanos, o de cinco años si se trata de inmuebles rústicos o bienes muebles, o certificación que acredite que los bienes no se encuentran inscritos.

4. Se ofrecerá necesariamente como prueba la declaración testimonial de no menos de tres ni más de seis personas, mayores de veinticinco años, sin perjuicio de los demás medios probatorios que se estime pertinentes.

5. Tratándose de deslinde se ofrecerá como prueba, además, la inspección judicial del predio.

DE ORDEN JURISPRUDENCIAL

4.9.- Arts. 424 y 425 del C.P.C. que regulan los requisitos de admisibilidad y procedencia de la demanda.

4.10. - "Si bien la ley reconoce la institución jurídica de la Usucapión, no menos cierto es que quien pretende se le declare propietario debe estar en posesión del bien y ejercer de hecho uno o más poderes inherentes a la propiedad" (Exp. 162-95 Lima, Sala Civil de la Corte Suprema).

4.11. -"La Usucapión es un modo de adquirir la propiedad de un bien ajeno mediante la posesión ejercida sobre dicho bien durante un plazo previamente fijado por ley, de tal manera que la sentencia que acceda a esta petición es título para la inscripción de la propiedad en el Registro y para cancelar el asiento a favor del antiguo dueño" (Expediente 1330-93 Lambayeque).

V.- VIA PROCEDIMENTAL

Conforme lo señala el Art. 486 del C.P.C., la restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el **PROCESO ABREVIADO,** contenido en la Sección Quinta, procesos contenciosos, Título II, Capítulo I, sub capítulo I^{o} del mismo Código Adjetivo.

VI. - MONTO DEL PETITORIO

En razón de que la pretensión de Prescripción Adquisitiva, persigue la Declaración del Derecho de Propiedad, la misma es inapreciable en dinero.

VII. - MEDIOS PROBATORIOS

7.1. - Plano de ubicación del bien inmueble materia del petitorio, debidamente suscrito por ingeniero colegiado, con matrícula del Colegio de Ingenieros; debidamente visados por la autoridad municipal de la jurisdicción del Distrito de JUAN Luis Bustamante y Rivero, que corresponden a la ubicación del bien citado.

7.2. - Plano de ubicación del bien inmueble materia del petitorio, debidamente suscrito por ingeniero colegiado; debidamente visados por la autoridad municipal de la jurisdicción del Distrito de JUAN Luis Bustamante y Rivera, que corresponden a las medidas perimétricas y áreas del bien citado.

7.3. - Memoria descriptiva del bien inmueble materia del petitorio, debidamente suscrito por ingeniero colegiado; debidamente visados por la autoridad municipal de la jurisdicción del Distrito de JUAN Luis Bustamante y Rivera, que corresponden a la descripción física del bien citado.

7.4. - Certificación expedida por la autoridad Municipal del Municipio Distrital de JUAN Luis Bustamante y Rivera, que evidencia que me hallo en posesión del bien materia de la prescripción.

7.5. - Copia certificada de la partida registral que

corresponde al bien materia del petitorio, sito en Urb. La Melgariana Mza. D, Lote 33, segundo piso, JUAN Luis Bustamante y Rivera, provincia y departamento de Arequipa, el mismo que se halla inscrito en la partida 01167725 del Registro de la Propiedad Inmueble, a cargo de la Zona Registral No. XH-Sede Arequipa; con el que pruebo:

- Que el bien inmueble objeto del petitorio se encuentra publicitado registralmente a nombre del emplazado.
- Que quién aparece como último propietario es el emplazado
- Que el bien no tiene derecho alguno a favor de Determinación otra persona. Clara y precisa de las características físicas del bien inmueble como área, linderos e historial de dominio.

7.6. - Recibos varios, a nombre de los demandantes, que fluyen del periodo de posesión, donde se puede ver la dirección del inmueble a nuestro nombre, que prueban nuestra posesión ANIMUS DOMINI sobre el predio con requisitos prescritos en ley.

7.7. - Recibos por pagos Varias instituciones y servicios que corresponden al predio materia del petitorio, que se han efectuado a nuestra titularidad.

7.8. -Recibos por concepto de pago de servicios de telefónico que se encuentran a nombre del recurrente, por cierto, y que corresponden a los años de posesión, que prueban mi posesión ANIMUS DOMINI sobre el predio con requisitos prescritos en ley.

7.9. - El informe que emitirán las empresas telefónica, claro y Entel, con respecto a las direcciones que figuran en los contratos a nombre de los demandantes JUAN MANUEL WILFREDO ARAUJO AQUINO, identificado con DNI 06443256 y doña JUANfa Bertha Cárdenas de ARAUJO, identificada con DNI 29387751 sobre sobre los servicios, por concepto de servicio de internet y telefonía, a nombre del recurrente por cierto, y que corresponden a los años de posesión, que prueban mi ANIMUS DOMINI sobre el predio con requisitos prescritos en ley.

7.10.-La declaración testimonial de las siguientes personas -todas mayores de 25 años y en número de 3 aunque pueden ser hasta 6 conforme a ley procesal-:

a. Mirtha del Rosario Arenas Valz de Velando, identificada con DNI 29246197, de profesión su casa, dirección Urb. Las Orquídeas L-08 ASVEA, distrito, provincia y departamento de Arequipa, quien ha de declarar sobre los hechos materia de la presente, en especial, la posesión de los demandantes, tiempo, forma, lugar, y todo o que conlleve a resolver la presente materia.

b. Flor Rosanna Guzmán de Carbajal, identificada con DNI 29574022, de profesión su casa, con dirección domiciliaria sección A, Parcela 354, los Molles Mza. 1 lote 07, Majes Caylloma, Arequipa, quien ha de declarar sobre los hechos materia de la presente, en especial, la posesión de los demandantes, tiempo, forma, lugar, y todo o que conlleve

a resolver la presente materia.

c. Yeni Marleme Leyva de Cárdenas, identificada con DNI 29389001, con dirección domiciliaria en Urb. La Melgariana Mza. D Lote 31, distrito de JUAN Luis Bustamante y Rivero, provincia y departamento de Arequipa, quien ha de declarar sobre los hechos materia de la presente, en especial, la posesión de los demandantes, tiempo, forma, lugar, y todo o que conlleve a resolver la presente materia.

Los que declararán además sobre la posesión continua, pacífica e ininterrumpida que a título de propietario he venido ejercitando sobre el bien materia del petitorio por más de diez años. Con tales declaraciones probaré haber cumplido con requisitos legales para mi petición de prescripción adquisitiva de dominio.

VIII. -ANEXOS

1a. - Copia simple del DNI del recurrente.

1b. - Plano de ubicación del bien inmueble materia del petitorio.

1c.- Plano de ubicación del bien inmueble materia del petitorio, debidamente suscrito por ingeniero que corresponden a las medidas perimétricas y áreas del bien citado.

1d Memoria descriptiva del bien inmueble materia del petitorio, debidamente suscrito por ingeniero colegiado, que corresponden a la descripción física del bien citado.

1e Certificación expedida por la autoridad Municipal del Municipio Distrital de JUAN Luis Birstamante y P. tvero, que evidencia que me hallo en posesión del bien materia de la prescripción.

1f Copia certificada de la partida registral que corresponde al bien materia del petitorio.

1g Recibos por pagos de servicios que corresponden al predio materia del petitorio.

1i Recibos por concepto de pagos.

1j Arancel judicial correspondiente por ofrecimiento de pruebas.

POR LO EXPUESTO:

Sírvase Ud. admitir a trámite la presente demanda y declararla fundada en su oportunidad.

PRIMER OTROSÍ: En los alcances de lo que prescribe el Art. 506 del C.P.C, solicito una vez admitida la demanda, se sirva disponer que se publique un extracto de la demanda por tres veces con intervalo del tres días en el diario autorizado por el Poder Judicial, para avisos judiciales,

en la forma prevista en los Artículos 167 y 168.

SEGUNDO OTROSI: Se deja en claro que los anexos han sido proporcionados por los demandados.

TERCER OTROSI: Solicito una vez admitida la demanda la reserva de notificación, a fin de inscribir la presente demanda, en los RR.PP. de Arequipa.

Arequipa,